MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA
URAD ZA KOMUNALO, PROMET IN PROSTOR
Služba za geografsko informacijski sistem in obdelavo podatkov

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si
S: http://www.maribor.si
Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 4780-261/2025-17
Datum: 22.10.2025

Projektna naloga

»Vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč (ESZ) v Mestni občini Maribor«

Izdelek sofinancira Republika Slovenija iz Programa porabe sredstev Podnebnega sklada v obdobju 2023 – 2026.

KAZALO

1. NAMEN, CILJI IN IZHODIŠČA ZA PROJEKT 3

1.1. ZAKONSKA DOLOČILA O ESZ 3

1.2. JAVNI POZIV ZA DODELITEV SREDSTEV S STRANI DRŽAVE ZA ZAGOTOVITEV PODATKOV ESZ 4

1.3. PROSTORSKI INFORMACIJSKI SISTEM MESTNE OBČINE MARIBOR 5

2. PREDMET PROJEKTA 7

3. VZPOSTAVITEV ESZ 7

3.1. PRAVNE PODLAGE 8

3.2. STROKOVNA GRADIVA 8

3.3. OBSEG DEL IN FAZNOST IZVEDBE 9

3.4. ODDAJA GRADIV 11

4. NADGRADNJA PROSTORSKEGA INFORMACIJSKEGA SISTEMA MOM ZA POTREBE VODENJA PODATKOV ESZ 12

4.1. VZPOSTAVITEV INFORMACIJSKE REŠITVE ZA VODENJE POSTOPKOV IN PODATKOV ESZ V PROSTORSKEM INFORMACIJSKEM SISTEMU MOM 12

4.2. VZPOSTAVITEV INFORMACIJSKE REŠITVE ZA JAVNO RAZGRNITEV PODATKOV ESZ 14

4.3. VZPOSTAVITEV INFORMACIJSKE REŠITVE ZA JAVNI VPOGLED V AKTUALNO STANJE PODATKOV ESZ 15

4.4. NADGRADNJA INFORMACIJSKE REŠITVE LOKACIJSKA INFORMACIJA 15

5. SPLOŠNE ZAHTEVE ZA INFORMACIJSKE REŠITVE 17

6. ROK IZVEDBE 18

KRATICE

ESZ	Evidenca stavbnih zemljišč
LI	Lokacijska informacija
MNVP	Ministrstvo za naravne vire in prostor
MOM	Mestna občina Maribor
PZ	Pozidana zemljišča
ZUreP-3	Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US)

Izdelek sofinancira Republika Slovenija iz Programa porabe sredstev Podnebnega sklada v obdobju 2023 – 2026.

1. NAMEN, CILJI IN IZHODIŠČA ZA PROJEKT

Vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč (ESZ) je pomemben korak k učinkovitejšemu upravljanju prostora in gospodarjenju s stavbnimi zemljišči. Namen projekta je vzpostavitev ESZ kot strokovne podlage za potrebe prostorskega načrtovanja, ugotavljanja dejanskega stanja v prostoru in za izvajanje ukrepov zemljiške politike.

Cilj projekta je vzpostavitev ESZ kot temeljne evidence z informacijami o stavbnih zemljiščih, predvsem podatkov o pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljiščih ter njihovih razvojnih stopnjah. Podatki iz ESZ predstavljajo temeljne podatke za vodenje zemljiške politike v občini in za prostorsko načrtovanje, predvsem za:

- načrtovanje namenske rabe prostora oziroma novih stavbnih zemljišč v postopku priprave občinskih prostorskih aktov;
- načrtovanje komunalne opreme;
- izvajanje ukrepov zemljiške politike, in sicer za sanacijo in zagotavljanje ustrezne parcelne in lastniške strukture, zagotavljanje cenovno dostopnih zemljišč za bivanje in delo, gospodarjenje z zemljišči v javnem interesu ter za odmero dajatev na stavbnih zemljiščih;
- vrednotenje stavbnih zemljišč;
- evidentiranje gradbene parcele v zemljiškem katastru.

V podpoglavjih so zajete naslednje vsebine:

- Zakonska določila o ESZ
- Javni poziv MNVP za dodelitev sredstev za zagotovitev podatkov evidence stavbnih zemljišč, ki omogoča sofinanciranje operativne vzpostavitve ESZ
- Prostorski informacijski sistem MOM, kamor bodo nameščene razvite in nadgrajene informacijske rešitve s področja ESZ.

1.1. Zakonska določila o ESZ

Namen in vsebina ESZ je določena v 267. členu Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3). V evidenci stavbnih zemljišč se vodijo podatki o območju zemljišča, podatki o lastnostih zemljišča, podatki o povezavi z nepremičninami in drugi podatki, potrebni za vodenje evidence. V ESZ se za nepozidana stavbna zemljišča vodijo tudi podatki o njihovih razvojnih stopnjah.

Postopek vzpostavitve ESZ je določen v 324. členu ZUreP-3. V prvi fazi vzpostavitve občina določi predlog poseljenih zemljišč na podlagi podatkov masovnega zajema podatkov o poseljenih zemljiščih, ki ga je izvedlo MNVP. V tej fazi občina verificira oziroma po potrebi popravi in dopolni podatke iz masovnega zajema. Občina v tej fazi določi tudi nepozidana

Izdelek sofinancira Republika Slovenija iz Programa porabe sredstev Podnebnega sklada v obdobju 2023 – 2026.

stavbna zemljišča, ki so razlika med podatki poseljenih zemljišč in podatki vseh zemljišč, ki so po namenski rabi stavbna zemljišča. V drugi fazi vzpostavitve občina nepozidanim stavbnim zemljiščem določi razvojne stopnje. V tretji fazi občina o predlogu poseljenih zemljišč in nepozidanih stavbnih zemljišč seznani lastnike nepremičnin z javno razgrnitvijo podatkov na sedežu občine ali vaške, krajevne ali četrtne skupnosti in na svetovnem spletu. Javna razgrnitev poteka vsaj 30 dni. Lastnik nepremičnine lahko v času javne razgrnitve podatkov pošlje občini obrazložene pripombe. V četrti fazi vzpostavitve občina vse pripombe preuči v sodelovanju z občinskim urbanistom, z upravljavci matičnih evidenc dejanskih rab zemljišč in upravno enoto. Utemeljene pripombe upošteva pri pripravi končnega predloga podatkov in lastnika zemljišča pisno seznani s stališčem glede pripomb. Če se lastnik nepremičnine s stališčem občine iz prejšnjega odstavka ne strinja, lahko zahteva izdajo odločbe o uvrstitvi zemljišča med poseljena ali nepozidana stavbna zemljišča. Odločbo izda občinski upravni organ. Zoper odločbo sme lastnik nepremičnine v 15 dneh od vročitve vložiti pritožbo. Končni korak prve vzpostavitve pa je posredovanje podatkov v ESZ na državni ravni. Zakonski rok za vzpostavitev evidence je 31. december 2026.

Poseben postopek v 268. členu ZUreP-3 določen tudi za vzdrževanje podatkov evidence stavbnih zemljišč. Evidenco stavbnih zemljišč vzdržujejo občine. Podatki se vzdržujejo na podlagi sprememb, ki so posledica sprejetja posamičnih ali splošnih pravnih aktov s področja urejanja prostora, graditve ali javnih financ ali drugih sprememb v prostoru. Vsako spremembo podatkov o stavbnih zemljiščih mora občina posredovati v ESZ najpozneje v treh mesecih od njenega nastanka.

1.2. Javni poziv za dodelitev sredstev s strani države za zagotovitev podatkov ESZ

MNVP je maja 2025 objavilo javni poziv za dodelitev sredstev za zagotovitev podatkov evidence stavbnih zemljišč, s katerim se spodbuja vzpostavitev ESZ za celotno območje občine oziroma zagotovitev podatkov evidence stavbnih zemljišč, tj. podatke o pozidanih zemljiščih in nepozidanih stavbnih zemljiščih z razvojnimi stopnjami.

Poziv navaja naslednje cilje, ki morajo biti doseženi ob zaključku: Vzpostavljena evidenca stavbnih zemljišč za celotno območje občine (skladno s 324. členom ZUreP-3) oziroma zagotovljeni podatki evidence stavbnih zemljišč, tj. podatki o pozidanih zemljiščih in nepozidanih stavbnih zemljiščih z razvojnimi stopnjami in podatki posredovani in objavljeni v evidenci stavbnih zemljišč na državni ravni najkasneje do 30. 9. 2026

Poziv navaja tudi, kateri stroški so upravičeni oz. kateri so neupravičeni. V kontekstu predmeta naloge, ki bo opisan v nadaljevanju, je pomembno izpostaviti, da javni poziv

Izdelek sofinancira Republika Slovenija iz Programa porabe sredstev Podnebnega sklada v obdobju 2023 – 2026.

zajema operativno vzpostavitev ESZ, ne pa tudi orodij, ki bi to omogočale. Med neupravičene stroške javnega razpisa se štejeta tako tudi:

- stroški izdelave - nakupa aplikativnih komponent za potrebe priprave podatkov ESZ (podatki o pozidanih zemljiščih in nepozidanih stavbnih zemljiščih z razvojnimi stopnjami) in
- stroški izdelave - nakupa informacijskega sistema za vodenje podatkov evidence stavbnih zemljišč na lokalni ravni.

Povezava do javnega poziva: https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Javni-pozivi/2025/evidenca_stavbnih_zemljisc/Javni_poziv.pdf

1.3. Prostorski informacijski sistem Mestne občine Maribor

Jedro prostorske podatkovne infrastrukture MOM predstavlja prostorska podatkovna platforma, ki temelji na odprtokodnih rešitvah. Platforma omogoča shranjevanje, upravljanje, prikazovanje in predpomnenje prostorskih podatkov. Sestavljajo jo naslednji gradniki:

1. Osnovni operacijski sistem: Oracle Linux
2. Podatkovno jedro: enotno podatkovno jedro zagotavlja podatke zunanjih ponudnikov (npr. Geodetske uprave RS, Ministrstva za okolje in prostor, Ministrstva za kulturo itd.) ter interne podatke MOM in povezanih družb (izvajalci gospodarskih javnih služb, javni zavodi in skupna občinska uprava). Podatkovna baza je v odprtokodni rešitvi PostgreSQL z razširitvijo za prostorske podatke PostGIS, ki omogoča učinkovito hranjenje, ažuriranje in uporabo prostorskih podatkov v digitalni obliki.
3. Replikator: namenska informacijska rešitev za uvoz podatkov zunanjih ponudnikov (npr. podatki Geodetske uprave RS, podatki Ministrstva za notranje zadeve, podatki Ministrstva za kulturo ipd.) v podatkovno jedro.
4. Storitveni nivo: omogoča serviranje podatkov v obliki spletnih servisov v formatih WFS in WMS (odprtokodna aplikacija GeoServer) in WMTS (odprtokodna aplikacija GeoWebCache), ki jih definira Open Geospatial Consortium (OGC). Pretežen del spletnih servisov je dostopen javnosti, vsebinsko in podatkovno občutljivi (npr. osebni podatki) so dostopni samo interno, do določenih spletnih storitev se lahko dostopa zgolj z avtentikacijo uporabnika (ki je lahko tudi aplikacija). Storitveni nivo obsega tudi programske vmesnike (REST API storitve), ki omogočajo varno komunikacijo med informacijskimi rešitvami.
5. Centralni metapodatkovni katalog: Katalog obsega zunanje in notranje podatkovne vire, ki jih uporablja MOM in temelji na odprtokodni rešitvi GeoNetwork. Katalog

Izdelek sofinancira Republika Slovenija iz Programa porabe sredstev Podnebnega sklada v obdobju 2023 – 2026.

omogoča tudi objavo INSPIRE skladnih metapodatkovnih opisov na portalu Odprti podatki Slovenije (OPSI).

Podatki iz platforme so osnova za informacijske rešitve MOM in javnih podjetij, ki za svoje delovanje potrebujejo prostorske podatke, ki jih pridobiva ali ustvarja Služba za geografski informacijski sistem in obdelavo podatkov MOM. Gre za naslednje aplikativne rešitve:

- Prostorski portal Mestne občine Maribor (rešitev ni predmet nadgradnje prostorskega informacijskega sistema)
- Portal mobilnosti v mestu Maribor (rešitev ni predmet nadgradnje prostorskega informacijskega sistema)
- Pregledovalniki prostorskih podatkov za javnost
    - Ločimo pregledovalnike prostorskih podatkov za javnost, ki jih zagotavlja MOM in pregledovalnike prostorskih podatkov za namene obravnave na mestnem svetu.
    - Pregledovalniki imajo poenotene funkcionalnosti in celostno grafično podobo, kar omogoča boljšo uporabniško izkušnjo.
    - Pregledovalniki uporabljajo podatke prostorske podatkovne platforme in koristijo spletne servise MOM (WMS/WFS/GWC). Javno so dostopni na povezavi: https://prostor.maribor.si/ .
- Evidenca rabe javnih površin (ERJP) (rešitev ni predmet nadgradnje prostorskega informacijskega sistema)
- Delovodnik prostorskih aktov (DPA) (rešitev ni predmet nadgradnje prostorskega informacijskega sistema)
- Javne razgrnitve prostorskih aktov (rešitev ni predmet nadgradnje prostorskega informacijskega sistema)
- Prometna signalizacija (PS): (rešitev ni predmet nadgradnje prostorskega informacijskega sistema)
- Lokacijska informacija (LI):
    - Lokacijska informacija je aplikacija, ki podpira postopek prevzema zadeve iz vhodno-izhodne pošte občine, obdelavo vloge, izdelavo prostorskih presekov za predmetne parcele s ključnimi prostorskimi vsebinami in pripravo dokumenta, vključno s kartografskimi prilogami ter vračilo zadeve v vhodno-izhodno pošto občine. Aplikacija vsebinsko pokriva več postopkov, vključno s samo »lokacijsko informacijo«.
    - Rešitev uporablja podatke iz podatkovne platforme in koristi spletne servise MOM. Rešitev ravno tako zapisuje podatke v prostorsko podatkovno platformo.
    - Rešitev je razvita v sodobnih spletnih tehnologijah (PHP).

Izdelek sofinancira Republika Slovenija iz Programa porabe sredstev Podnebnega sklada v obdobju 2023 – 2026.

- Rešitev je preko programskih vmesnikov integrirana s sistemom za pisarniško poslovanje (EPP), sistemom za avtentikacijo uporabnikov (MS Active Directory), dokumentnim sistemom (SharePoint/Office 365) in internim spletnim prostorskim pregledovalnikom za prikaz prostorskih podatkov iz evidence DPA.

2. PREDMET PROJEKTA

Predmet projekta sta operativna vzpostavitev ESZ in razvoj novih oz. nadgradnja obstoječih informacijskih rešitev, ki bodo omogočale hranjenje, ažuriranje, uporabo in distribucijo podatkov ESZ v digitalni obliki.

Projekt zajema naslednje naloge in aktivnosti:

1. Vzpostavitev podatkov ESZ
   - Izdelava predloga pozidanih zemljišč in razrešitev neskladij
   - Izdelava predloga nepozidanih zemljišč z razvojnimi stopnjami
   - Javna razgrnitev predloga pozidanih in nepozidanih zemljišč z razvojnimi stopnjami
   - Uveljavitev evidence stavbnih zemljišč
   - Priprava in uvoz podatkov ESZ v podatkovno jedro MOM in priprava spletnih storitev za vključitev v interne prostorske pregledovalnike
2. Nadgradnja prostorskega informacijskega sistema MOM za potrebe vodenja podatkov ESZ:
   - Vzpostavitev informacijske rešitve za upravljanje postopkov priprave podatkov ESZ v prostorskem informacijskem sistemu MOM
   - Vzpostavitev informacijske rešitve za javno razgrnitev podatkov ESZ
   - Vzpostavitev informacijske rešitve za javni vpogled v aktualno stanje podatkov ESZ
   - Nadgradnja lokacijske informacije

3. VZPOSTAVITEV ESZ

V nadaljevanju bodo opisani naslednji vidiki postopka vzpostavitve ESZ:

- pravne podlage, ki določajo namen, vsebine in postopke ESZ.
- strokovna gradiva, vhodni podatki ter tehnična pravila, na katerih temelji vzpostavitev ESZ.
- Obseg del in faznost izvedbe vzpostavitve ESZ.
- Zahteve glede oddaje gradiv

Izdelek sofinancira Republika Slovenija iz Programa porabe sredstev Podnebnega sklada v obdobju 2023 – 2026.

3.1. Pravne podlage

Pravne podlage za vzpostavitev ESZ predstavljajo predvsem:

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3), Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US
- Zakon o stavbnih zemljiščih (ZSZ), Uradni list RS, št. 44/97, 67/02 – ZV-1, 110/02 – ZUreP-1, 110/02 – ZGO-1 in 199/21 – ZUreP-3,
- Zakon o evidentiranju dejanske rabe zemljišč javne cestne in javne železniške infrastrukture (ZEDRZ), Uradni list RS, št. 13/18,
- Pravilnik o metodologiji za masovni zajem poseljenih zemljišč, Uradni list RS, št. 8/20,
- Pravilnik o razvojnih stopnjah nepozidanih stavbnih zemljišč, Uradni list RS, št. 12/24 in
- Pravilnik o merilih za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča, Uradni list RS, št. 12/24 in
- druga veljavna zakonodaja, smernice in dokumenti s področja javnega naročanja.

3.2. Strokovna gradiva

Pri izdelavi naloge je potrebno upoštevati:

- Relevantne pravne podlage iz poglavja 3.1,
- Metodologijo za vzpostavitev in vzdrževanje evidence stavbnih zemljišč na lokalni ravni, dostopna na spletni strani https://www.gov.si/zbirke/projekti-in-programi/projekt-pilot-mop/podrocje-3vzpostavitev-evidence-stavbnih-zemljisc-na-lokalni-ravni-in-ukrepi-zemljiske-politike/,
- Metodologijo za določitev komunalne opremljenosti nepozidanih stavbnih zemljišč po posameznih vrstah infrastrukture, dostopna na spletni strani https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Projekti/Projekt-MOP/Podrocje3/Metodologija_Komunala.pdf
- Tehnična pravila za posredovanje podatkov v evidenco stavbnih zemljišč, verzija 1.5, dostopna na spletni strani https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Javni-pozivi/2025/evidenca_stavbnih_zemljisc/Priloga2_Tehnicna-pravila-ESZ_v1_5.pdf
- Vsebine Javnega poziva za dodelitev sredstev za zagotovitev podatkov evidence stavbnih zemljišč, št. 430-3/2025-2560-1 z dne 8. 5. 2025, dostopen na spletni strani https://www.gov.si/zbirke/javne-objave/javni-poziv-za-dodelitev-sredstev-za-zagotovitev-podatkov-evidence-stavbnih-zemljisc/

Vhodni podatki za izvedbo naročila so:

Izdelek sofinancira Republika Slovenija iz Programa porabe sredstev Podnebnega sklada v obdobju 2023 – 2026.

- Podatkovni viri za izvedbo masovnega zajema, ki jih določa Pravilnik (Uradni list RS, št. 8/20);
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/25) in drugi podrobni občinski prostorski akti (zagotovi naročnik);
- Evidenca NUSZ (zagotovi naročnik);
- Lokalni pravni režimi in druge strokovne podlage občine, ki so relevantne za določitev pozidanih zemljišč, komunalne opremljenosti in razvojnih stopenj (zagotovi naročnik);
- Podatki oz. ocena upravljavca gospodarske javne infrastrukture, ki so relevantni za oceno tehnične izvedljivosti priključka na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo (zagotovi naročnik).

3.3. Obseg del in faznost izvedbe

Naloga se izdela v petih fazah, in sicer:

- Faza 1: Izdelava predloga pozidanih zemljišč in razrešitev neskladij;
- Faza 2: Izdelava predloga nepozidanih zemljišč z razvojnimi stopnjami;
- Faza 3: Javna razgrnitev predloga pozidanih in nepozidanih zemljišč z razvojnimi stopnjami;
- Faza 4: Uveljavitev evidence stavbnih zemljišč;
- Faza 5: Priprava in uvoz podatkov ESZ v podatkovno jedro MOM in priprava spletnih storitev za vključitev v interne prostorske pregledovalnike.

Faza 1 »Izdelava predloga pozidanih zemljišč in razrešitev neskladij« obsega:
- Prevzem in priprava vhodnih podatkov iz državnih zbirk podatkov,
- Urejanje in posodobitev podatkov predloga poseljenih zemljišč na podlagi aktualnega stanja katastra nepremičnin, občinskega prostorskega načrta ter dejanske rabe javne cestne in železniške infrastrukture,
- Pregled in odprava neskladij, določenih z masovnim zajemom,
- Izdelava posodobljenega predloga pozidanih zemljišč,

Faza 2 »Izdelava predloga nepozidanih zemljišč z razvojnimi stopnjami« obsega:
- Strokovni pregled in izdelava predloga nepozidanih zemljišč,
- Priprava podatkov prostorskih izvedbenih aktov in pravnih režimov za določitev območij, na katerih gradnja ni mogoča,
- Določitev komunalne opremljenosti nepozidanih zemljišč z javnim vodovodnim, kanalizacijskim in elektroenergetskim omrežjem ter dostopom do javne ceste,

Izdelek sofinancira Republika Slovenija iz Programa porabe sredstev Podnebnega sklada v obdobju 2023 – 2026.

- Določitev razvojnih stopenj zemljišč na podrobno načrtovanih območjih na podlagi podrobnih prostorskih načrtov (grafični del in odlok),
- Določitev razvojnih stopenj zemljišč na območjih, ki niso podrobno prostorsko načrtovana in
- Izdelava predloga pozidanih in nepozidanih zemljišč (324. člen ZUreP-3).

Faza 3 »Javna razgrnitev predloga pozidanih in nepozidanih zemljišč z razvojnimi stopnjami« obsega:

- Priprava gradiva za izvedbo javne razgrnitve,
- Predstavitev predloga evidence stavbnih zemljišč mestnemu svetu ter strokovni javnosti,
- Izvedba javne razgrnitve v skladu z usmeritvami naročnika,
- Strokovna podpora pri obravnavi pripomb lastnikov in izdelava osnutkov odgovorov na prejete pripombe občanov.

Faza 4 »Uveljavitev evidence stavbnih zemljišč« obsega:

- Izdelava končnega predloga evidence stavbnih zemljišč in
- Posredovanje in objava podatkov evidence stavbnih zemljišč v evidenc stavbnih zemljišč na državni ravni.

Faza 5 »Priprava in uvoz podatkov ESZ v podatkovno jedro MOM in priprava spletnih storitev za vključitev v interne prostorske pregledovalnike« obsega:

- Definiranje in implementacijo podatkovnega modela ESZ
- Definiranje in implementacijo enostavnih in uporabniških spletnih storitev nad podatki ESZ v formatih WFS, WMS in GWC.

Podatkovni model ESZ v podatkovnem jedru Prostorskega informacijskega sistema MOM mora biti v čim večji meri usklajen z zahtevami iz tehničnih pravil za posredovanje podatkov v ESZ (v času priprave naloge je bila aktualna verzija 1.5, dostopna na strani ministrstva[1]).
Podatkovni model mora zajemati tako podatke, ki se fizično posredujejo v ESZ na državni ravni, kot tudi šifrante in povezane vsebine, kar bo omogočalo ustrezen vsebinski in vizualni prikaz podatkov ESZ preko spletnih storitev MOM.

Preko spletnih storitev morajo biti na voljo surovi podatki ESZ in šifranti kot tudi uporabniško izvedene spletne storitve. Uporabniško izvedene spletne storitve morajo imeti definirane ustrezne vizualizacije (SLD stili) kot nabor in vrstni red atributov, da bo uporabniška izkušnja v ciljnih aplikativnih rešitvah ustrezna. Podatki presečnih stanj ESZ morajo biti na voljo v formatih

[1] Tehnična pravila za posredovanje podatkov v evidenco stavbnih zemljišč, verzija 1.5. Povezava: https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Javni-pozivi/2025/evidenca_stavbnih_zemljisc/Priloga2_Tehnicna-pravila-ESZ_v1_5.pdf

Izdelek sofinancira Republika Slovenija iz Programa porabe sredstev Podnebnega sklada v obdobju 2023 – 2026.

WFS (poudarek na podatkih, omogočen prenos), WMS (poudarek na karti) in GWC (poudarek na predpomnjenih sličicah kart).

Vsi atributni in grafični podatki ESZ se hranijo v podatkovnem jedru Prostorskega informacijskega sistema MOM.

Izvajalec mora pred izdelavo rešitve pripraviti podrobnejšo specifikacijo in jo uskladiti z naročnikom.

3.4. Oddaja gradiv

Gradiva vseh faz se oddaja v digitalni obliki. Gradivo mora biti shranjeno v osnovnih formatih, kot je tudi izdelano (aktivna oblika). Elaborat mora vsebovati tekstualni del v .doc in .pdf formatu, tabele v .xls in .pdf formatu ter grafični del v .csv, .shp, .pdf in .jpg formatu.

Gradiva 1. in 2. faze morajo vsebovati tudi:

- Predlog ESZ v predpisanem podatkovnem modelu: poseljena zemljišča (SHP datoteka), nepozidana stavbna zemljišča (SHP datoteka), točke ESZ (CSV datoteka), pripadnost PZ (CSV datoteka), dejanska raba PZ (CSV datoteka), stavbe na PZ (CSV datoteka),
- Informacije o načinu odločanja pri zajemu kot podlaga za argumentiranje pri pritožbah,
- Dopolnitev metodologije z merili za razreševanje neskladij
- Poročilo o izdelavi.

Gradiva 3. faze mora vsebovati tudi:

- Gradiva za javno razgrnitev evidence stavbnih zemljišč in
- Osnutki odgovorov na pripombe lastnikov.

Gradivo 4. faze mora vsebovati tudi prečiščene podatke in dokumente o ESZ.

Gradivo 5. faze mora vsebovati specifikacijo podatkov in spletnih storitev ter poročilo o izvedbi.

Vsi digitalni podatki morajo biti predani v obliki in na način, da je možna njihova reprodukcija in nadaljnja obdelava ter nadgradnja.

Izdelek sofinancira Republika Slovenija iz Programa porabe sredstev Podnebnega sklada v obdobju 2023 – 2026.

Izvajalec mora po dokončanju del nalogo predati naročniku. S predajo dokumentacije naročniku izvajalec na naročnika prenaša vse svoje pravice iz naslova morebitnih avtorskih pravic.

4. NADGRADNJA PROSTORSKEGA INFORMACIJSKEGA SISTEMA MOM ZA POTREBE VODENJA PODATKOV ESZ

Sklop nalog nadgradnja prostorskega informacijskega sistema MOM zajema:

- Vzpostavitev informacijske rešitve za vodenje podatkov ESZ v prostorskem informacijskem sistemu MOM
- Vzpostavitev informacijske rešitve za javno razgrnitev podatkov ESZ
- Vzpostavitev informacijske rešitve za javni vpogled v aktualno stanje podatkov ESZ
- Nadgradnja lokacijske informacije

4.1. Vzpostavitev informacijske rešitve za vodenje postopkov in podatkov ESZ v prostorskem informacijskem sistemu MOM

Rešitev za vodenje postopkov in podatkov ESZ je namenska rešitev za vnos in urejanje podatkov ESZ za območje MOM. Rešitev bo namenjena podpori delu zaposlenih na Uradu za komunalo, promet in prostor. Osnovna entiteta, na kateri temelji rešitev, je časovno presečno stanje evidence (evidenca bo ažurirana na dogovorjeno periodo; ta presečna stanja bodo objavljena tudi v državnem Prostorskem informacijskem sistemu). Rešitev mora podpirati:

- Vnos metapodatkov o stanju podatkov ESZ (postopku ESZ)
- Vnos spremljajoče dokumentacije podatkov ESZ
- Administracija javnih razgrnitev podatkov ESZ (integracija z informacijsko rešitvijo za javno razgrnitev podatkov ESZ – točka 4.3)
- Groba obdelava pripomb in predlogov (integracija z informacijsko rešitvijo za javno razgrnitev podatkov ESZ – točka 4.3)

Zahtevane funkcionalnosti rešitve za vodenje podatkov ESZ so:
- Vnos in urejanje osnovnih podatkov o presečnem stanju ESZ (npr. naziv, kratek opis, status).
- Uvoz in knjiženje spremljajoče dokumentacije (format PDF) ter omogočanje vpogleda v dokumentacijo. Rešitev mora omogočati hranjenje dokumenta, vnos podatkov o dokumentu (naziv dokumenta, opis dokumenta, izbiro vrste dokumenta) in omogočati vpogled v dokument v aplikaciji.

Izdelek sofinancira Republika Slovenija iz Programa porabe sredstev Podnebnega sklada v obdobju 2023 – 2026.

- Vnos in urejanje podatkov o javnih razgrnitvah podatkov ESZ (sodelovanje z javnostmi):
    - Naziv javne razgrnitve
    - Kratek opis javne razgrnitve
    - Obdobje javne razgrnitve
    - Datum naznanila
    - Povezave do javnega naznanila
    - Povezava do povzetka za javnost
    - Povezava do obrazca za pripombe
    - Vnos lokacij in terminov, kjer je mogoč fizičen vpogled v gradivo
    - Vnos lokacij in terminov, kjer bodo izvedene javne obravnave
    - Orodje za ustvarjanje strukture dokumentov (skupine, podskupine)
    - Orodje za administracijo strukture in vsebine prostorskega pregledovalnika (skupine, podskupine).
- Vpogled in urejanje prejetih pripomb javnosti kot rezultat digitalnega sodelovanja javnosti (pripombe prispele skozi informacijsko rešitev javno razgrnitev podatkov ESZ – točka 4.3).
    - Prikaz podatkov o pripombi (pobudnik, čas pobude, vsebina pobude), lokacija pripombe (če je bila podana) in vpogled v dokument, če je bil priložen pripombi.
    - Za obdelavo pripomb mora biti omogočeno vnesti besedilo stališča do pripombe z obrazložitvijo, vnos dokumenta in vnos odločitve glede pripombe (npr. upoštevana, delno upoštevana, zavrnjena, ipd.), pri čemer se vodi kdo in kdaj je pripombo obdelal.
- Iskanje po presečnih stanjih podatkov ESZ (po ključnih lastnostih)
- Administracija šifrantov (npr. vrste dokumentov, statusi obdelave pripomb javnosti)
- Grafični vpogled v prostorske podatke ESZ. V prostorskem pregledovalniku mora biti uporabnik približan na območje veljavnosti podatkov ESZ, v vsebini pa se mora prikazati ustrezno presečno stanje podatkov ESZ.
- Administracija uporabnikov.
    - Rešitev mora omogočati več nivojev dostopov, in sicer uporabnik (pravica vpogleda v podatke), urejevalec (pravica urejanja podatkov) in administrator (pravice urejanja podatkov in urejanja drugih nastavitev).
    - Avtentikacija in avtorizacija se izvede preko namenske funkcionalnosti, ki ob vsakokratnem vpisu uporabnika preveri, če ima ta pravico za dostop do rešitve v MS Active Directory, nadalje pa preveri nivo dostopa za predmetnega uporabnika.

Prostorski pregledovalnik mora omogočati naslednje funkcionalnosti.
- Možnost prikaza različnih osnovnih podlag (OpenStreetMap, DOF posnetki).
- Možnost hkratnega prikaza več prostorskih slojev prostorske podatkovne platforme MOM prek spletnih storitev WFS, WMS, WMTS, API ter z uporabo varnostnih mehanizmov.
- Možnost nastavitve prosojnosti prostorskih slojev.
- Prikaz legende za posamezni prostorski sloj.
- Orodja za manipulacije s sliko (približevanje, oddaljevanje, premiki).
- Prikaz merila na zaslonu.
- Orodja za merjenje (površina, razdalje).
- Možnost lokacijske poizvedbe glede na izbrano lokacijo (iz več trenutno aktivnih slojev).
- Možnost administracije prikaza atributov na posameznem sloju v lokacijski poizvedbi.
- Možnost iskanja preko identifikatorjev nepremičnin (iskanje po parceli in naslovu)

Izdelek sofinancira Republika Slovenija iz Programa porabe sredstev Podnebnega sklada v obdobju 2023 – 2026.

Vsi atributni in grafični podatki ESZ se hranijo v podatkovnem jedru Prostorskega informacijskega sistema MOM.

Izvajalec mora pred izdelavo rešitve pripraviti podrobnejšo specifikacijo in jo uskladiti z naročnikom.

4.2. Vzpostavitev informacijske rešitve za javno razgrnitev podatkov ESZ

Informacijska rešitev mora omogočati javno objavo podatkov ESZ in podpirati možnost sodelovanja javnosti.

Podrobnosti javne razgrnitve podatkov ESZ morajo vsebovati naslednje gradnike:
- osnovni podatki javne razgrnitve (datum naznanila, obdobje javne razgrnitve),
- kratek opis,
- povezavo na dokument javno naznanilo,
- povezava na dokument povzetek za javnost,
- povezavo na dokument obrazec za pripombo
- navedba dokumentacije, ki jo je mogoče spletno pregledovati in presneti v lokalno okolje, in sicer v strukturi, ki je bila definirana v informacijski rešitvi za vodenje podatkov ESZ – točka 4.2,
- podatke o možnih (analognih) vpogledih v dokumentacijo in javnih obravnavah,
- povezavo na prostorski pregledovalnik za pogled v grafične podatke ESZ in
- povezava na orodje za oddajo pripomb (orodje za sodelovanje javnosti).

Orodje za sodelovanje javnosti mora omogočati oddajo pripomb:
- preko namenskega gumba »Oddajte pripombo«
- v prostorskem pregledovalniku grafičnih podatkov ESZ.

Orodje za sodelovanje javnosti mora vsebovati naslednje funkcionalnosti.
- Avtentikacija uporabnika najmanj z vnosom elektronskega naslova.
- Možnost tekstualnega vnosa pripombe (besedilo).
- Možnost odlaganja dokumentacije iz lokalnega diska (v formatu PDF).
- Možnost določitve lokacije, na katero se pripomba nanaša.

Vsi atributni in grafični podatki ESZ se hranijo v podatkovnem jedru Prostorskega informacijskega sistema MOM.

Izvajalec mora pred izdelavo rešitve pripraviti podrobnejšo specifikacijo in jo uskladiti z naročnikom.

Izdelek sofinancira Republika Slovenija iz Programa porabe sredstev Podnebnega sklada v obdobju 2023 – 2026.

4.3. Vzpostavitev informacijske rešitve za javni vpogled v aktualno stanje podatkov ESZ

Informacijska rešitev za javni vpogled podatkov ESZ mora temeljiti na grafičnem vpogledu. Javnosti je privzeto vidno zgolj aktualno stanje, tj. zadnje presečno stanje, ki je bilo evidentirano z uporabo informacijske rešitve za vodenje podatkov ESZ – točka 4.2.

Uporabniška izkušnja mora temeljiti na predpostavki, da bo večina uporabnikov uporabo začela z vnosom identifikatorjev nepremičnin, ki jih zanimajo (so lastniki, investitorji, ipd.). Uporabnika se po vnosu naslova ali parcelne številke mora:

- približati na območje, kjer je iskana nepremičnina
- pregledno se izpišejo relevantne informacije s področja ESZ.
- vklopijo se prostorski sloji, ki omogočajo boljše razumevanje relevantnih informacij s področja ESZ.

Prostorski pregledovalnik mora omogočati naslednje funkcionalnosti.

- Možnost prikaza različnih osnovnih podlag (OpenStreetMap, DOF posnetki).
- Možnost hkratnega prikaza več prostorskih slojev prostorske podatkovne platforme MOM prek spletnih storitev WFS, WMS, WMTS, API ter z uporabo varnostnih mehanizmov.
- Možnost nastavitve prosojnosti prostorskih slojev.
- Prikaz legende za posamezni prostorski sloj.
- Orodja za manipulacije s sliko (približevanje, oddaljevanje, premiki).
- Prikaz merila na zaslonu.
- Orodja za merjenje (površina, razdalje).
- Možnost lokacijske poizvedbe glede na izbrano lokacijo (iz več trenutno aktivnih slojev).
- Možnost administracije prikaza atributov na posameznem sloju v lokacijski poizvedbi.
- Možnost iskanja preko identifikatorjev nepremičnin (iskanje po parceli in naslovu)

Izvajalec mora pred izdelavo rešitve pripraviti podrobnejšo specifikacijo in jo uskladiti z naročnikom.

4.4. Nadgradnja informacijske rešitve Lokacijska informacija

Poglavje zajema najprej namen informacijske rešitve z navedbo ključnih funkcionalnosti, nadalje pa opis potrebnih nadgradenj sistema.

<u>Opis in funkcionalnosti obstoječe informacijske rešitve Lokacijska informacija</u>

Informacijska rešitev za pripravo lokacijske informacije je namenski informacijski sistem, ki podpira obdelavo vlog in izdelavo dokumenta lokacijske informacije (LI) na podlagi digitalnih prostorskih podatkov iz prostorskega informacijskega sistema MOM.

Ključne funkcionalnosti sistema:
1. Upravljanje vlog

Izdelek sofinancira Republika Slovenija iz Programa porabe sredstev Podnebnega sklada v obdobju 2023 – 2026.

- Pridobitev podatkov o vlogah za LI iz vhodno-izhodne pošte občine, ki ustrezajo pogojem (šifra zadeve, delegiran uporabnik, zadeva je nerešena)
- Pregled in filtriranje vlog v tabelarični obliki (št. zadeve, vlagatelj, parcele, status).

2. Postopkovna obdelava
- Vnos podatkov o vlagatelju, taksi in načinu vročitve.
- Nabor parcel postopka (atributno ali grafično iz katastra nepremičnin).
- Prostorski presek s pravnimi režimi, vključno s prostorskimi akti občine.
- Preverjanje podatkov o pravnih režimih na parcelah s prostorskimi preseki (tabelarični in grafični prikaz, možnost popravkov deležev režima).

3. Generiranje izhodnih dokumentov
- Priprava dokumentov na podlagi predlog, npr. obvestilo o dopolnitvi, odločba o zavrnitvi, taksni opomin, sam dokument Lokacijska informacija.
- Ustvarjanje kartografskih prilog dokumentu

4. Prostorski pregledovalnik
- Interaktivni izbor parcel.
- Pregled pravnih režimov in podatkov prostorskih aktov.
- Generiranje kartografskih prilog z določitvijo obsega in legende.

5. Administracija
- Šifranti (tip vlagatelja, taksa plačana, prevzem dokumentov).
- Upravljanje uporabniških pravic (RBAC) z integracijo v Active Directory.

Tehnična integracija
- Povezava s sistemom za pisarniško poslovanje občine za prevzem in oddajo dokumentov.
- Povezava z dokumentnim sistemom občine Office 365
- Povezava z avtentikacijskim sistemom občine MS Active Directory
- Povezava s prostorsko podatkovno platformo za pridobitev in zapisovanje prostorskih podatkov.

<u>Opis potrebnih nadgradenj informacijske rešitve lokacijska informacija</u>

Normativni okvir, katere podatke je s področja ESZ potrebno navajati na dokumentu LI, predstavlja Pravilnik o lokacijski informaciji[2]. Pomembna sestavina je tudi Priloga 2, ki v 7. točki navaja format in vsebino izpisa za podatke ESZ.

1. Nadgradnja funkcionalnosti, ki izvaja prostorski presek izbranih parcel s pravnimi režimi.
- Obstoječo funkcionalnost je potrebno nadgraditi na način, da bodo ustrezni podatki ESZ tudi predmet prostorskega preseka.
- Pri nadgradnji je potrebno upoštevati, katere podatke je potrebno pri preseku pridobiti ali izvesti (izračunati).

[2] Pravilnik o lokacijski informaciji. Povezava: https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=PRAV14541

Izdelek sofinancira Republika Slovenija iz Programa porabe sredstev Podnebnega sklada v obdobju 2023 – 2026.

2. Prikaz podatkov ESZ v preglednici pravnih režimov na parcelo natančno.
- Obstoječo funkcionalnost je potrebno nadgraditi na način, da bodo podatki ESZ ustrezno prikazani med drugimi pravnimi režimi.
- Pri nadgradnji je potrebno upoštevati, da popravljanje deležev pri ESZ načeloma ne sme biti omogočeno (pri drugih režimih je omogočeno).

3. Nadgradnja logike izpisa podatkov s področja ESZ na predlogo LI.
- Podatki, ki bodo prikazani v preglednici pravnih režimom in bodo potrjeni kot pravilni, se morajo ustrezno izpisati v samem dokumentu LI.

Izvajalec mora pred izdelavo rešitve pripraviti podrobnejšo specifikacijo in jo uskladiti z naročnikom.

5. SPLOŠNE ZAHTEVE ZA INFORMACIJSKE REŠITVE

Za vse informacijske rešitve velja da:

- Koristijo storitveni nivo prostorsko podatkovne platforme MOM, ki servira OGC kompatibilne spletne storitve WFS/WMS/WMTS ter programske vmesnike (API).
- Posredujejo podatke v podatkovno jedro prostorsko podatkovne platforme MOM, ki je v tehnologiji PostgreSQL z razširitvijo za prostorske podatke PostGIS.
- Shranjujejo dokumente z zahtevanimi metapodatki v Dokumentni sistem MOM (Office 365).
- Koristijo občinski mehanizem avtentikacije uporabnikov (MS Active Directory)

Vse ponujene informacijske rešitve morajo zadostovati osnovnim skupnim pogojem:

- Navodila za uporabo v slovenskem jeziku
- Navodila za administracijo in konfiguracijo v slovenskem jeziku
- Oblikovanje v skladu s celostno grafično podobo Mestne občine Maribor
- Delovanje na osebnih računalnikih preko sodobnih spletnih brskalnikov Edge, Firefox, Chrome brez dodatnih vtičnikov.

Izdelek sofinancira Republika Slovenija iz Programa porabe sredstev Podnebnega sklada v obdobju 2023 – 2026.

6. ROK IZVEDBE

Rok zaključka vseh nalog je 15. 11. 2026.

#	Naloga	Rok izvedbe
1	**Vzpostavitev podatkov ESZ**	**15. 11. 2026**
1.1	Izdelava predloga pozidanih zemljišč in razrešitev neskladij	31. 3. 2026
1.2	Izdelava predloga nepozidanih zemljišč z razvojnimi stopnjami	30. 6. 2026
1.3	Javna razgrnitev predloga pozidanih in nepozidanih zemljišč z razvojnimi stopnjami	15. 8. 2026
1.4	Uveljavitev evidence stavbnih zemljišč	15. 9. 2026
1.5	Priprava in uvoz podatkov ESZ v podatkovno jedro MOM in priprava spletnih storitev za vključitev v interne prostorske pregledovalnike	15.11.2026
2	**Nadgradnja prostorskega informacijskega sistema MOM za potrebe vodenja podatkov ESZ**	**15. 11. 2026**
2.1	Vzpostavitev informacijske rešitve za upravljanje postopkov priprave podatkov ESZ v prostorskem informacijskem sistemu MOM	30. 6. 2026
2.2	Vzpostavitev informacijske rešitve za javno razgrnitev podatkov ESZ	30. 6. 2026
2.3	Vzpostavitev informacijske rešitve za javni vpogled v aktualno stanje podatkov ESZ	15. 11. 2026

Izdelek sofinancira Republika Slovenija iz Programa porabe sredstev Podnebnega sklada v obdobju 2023 – 2026.

2.4	Nadgradnja lokacijske informacije	30. 9. 2026

Predlog podrobnejšega terminskega plana po nalogah in fazah iz projektne naloge mora izvajalec pripraviti v roku štirinajst dni od podpisa pogodbe in ga uskladiti z naročnikom.

Lucija Unuk

Digitalno podpisal Lucija Unuk
Datum: 2025.10.23 22:35:49 +02'00'

Izdelek sofinancira Republika Slovenija iz Programa porabe sredstev Podnebnega sklada v obdobju 2023 – 2026.